



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-2104 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Soltofta 20 i Falun kommun. På fastigheten har under året 1966 uppförts ett hus med adress Linnévägen 25 A-F, vilket innehåller 46 lägenheter med bostadsrätt, 2 lokaler med hyresrätt samt 46 p-platser, varav 36 har motorvärmare och 20 har motorvärmare/elbilsladdare.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Soltofta 20	1966-01-01	1966
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	69
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3306
46	p-platser	0
Totalt 94 objekt		3375

Föreningens lägenheter fördelas på 10 st 1 rok samt 36 st 3 rok.

Yttre och inre fastighetsskötsel, fastighetsjour samt ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna. Även trappstädning har utförts av HSB MälarDalarna.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gustav Boklund	Ordförande
Sten-Ove Claesson	Vice ordförande/studieorganisatör
Oscar Rissveds	Sekreterare
Ola Nyberg	Ledamot
Mikael Pettersson	HSB-ledamot
Lisbeth Daniels	Suppleant
Ulla Andersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Gustav Boklund, Sten-Ove Claesson och Lisbeth Daniels.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Gustav Boklund och Sten-Ove Claesson. Firman tecknas av två i förening. Revisorer har varit Camilla Timbré med Mats Hedrén som suppleant valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor. Valberedning har varit Kerstin Ahlberg (sammankallande) och Anna Boklund, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit Gustav Boklund och Sten-Ove Claesson som suppleant. Vicevärd har varit Hans Olov Vestling.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23 i föreningslokalen på Linnévägen 25 A. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar. En extra föreningsstämma hölls 2023-11-14, även denna i föreningslokalen på Linnévägen 25 A. På extrastämman deltog 20 st röstberättigade medlemmar. Frågan som behandlades vid extrastämman gällde antagande av 2023 års normalstadgar för HSB Bostadsrättsföreningar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%. En förändring av årsavgiften fr.o.m. 2024-01-01 med +4% är registrerad. I månadsavgiften ingår vatten, värme och kabel-TV. Boende betalar för sin egna förbrukning av hushållsel via individuell mätning (IMD).

Styrelsen bedömer att måttliga förändringar av årsavgifterna förutses, beroende på det allmänna ekonomiska läget. Bredband via fiber är installerad i fastigheten (Tele2). Avgift för parkeringsplats tillkommer.

Föreningen har en underhållsplan som reodvisar fastighetens underhållsbehov. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet i underhållsplanen. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-29.

Energiinvesteringen i solceller samt återvinning av värme bedöms ge avsevärda besparingar för föreningen, dock kan faktiskt utfall ses först efter 1-2 år. En prognos kan ges inför 2025.

Prognos för ränteutvecklingen är fortsatt osäker. Ett lån är bundet till 1,48 % ränta t.o.m. november 2026. Obundet lån har en ränta på ca 4,93 %. Ett nytt lån kommer behövas för föreningens energiinvesteringar.

Under året har följande åtgärder genomförts:

Byte av termostatventiler, komplett ventil, har skett i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen. Injustering av värmeflöde till lägenheterna.

Tvättstuga 2 har utrustats med två nya tvättmaskiner, ny torktumlare och torkskåp med bästa energiprestanda.

Installation av 262 solceller på tak med totalt 106 kWp. Beräknad årsproduktion för solcellerna är 85 000 kWh. Installation av solceller finns ej med i underhållsplanen.

Målning av sophus har skett, målning av soffor vid entréer pågår.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2001	Stambyte och badrumsrenovering i samtliga lägenheter
2001	Nya säkringsskåp och jordade uttag.
2005	Renovering samt inglasning av balkonger
2005	Uppförande av sophus
2007	Inkoppling bredband/fiber
2008	Tilläggsisolering vinden
2008	Nya tvättmaskinen i båda tvättstugorna
2012	Fönsterbyten mot norr samt på souterrängvåningarna
2017	Byte av fjärrvärmeväxlare och värmepumpar
2018	Takrenovering samt upprättande av energideklaration
2019	Byte till säkerhetsdörrar samt renovering av trapphus
2020	Installation av avhärdningsfilter
2021	Relining av avloppsstammar i källarplan samt av dagvattenledningar från tak
2021	Reparation/underhåll av fasad sydsidan
2022	Relining av takavlopp slutförd.
2022	Målning av källarkorridor och en tvättstuga
2022	Nya elmätare har installerats i samtliga lägenheter, IMD införts
2022	Digitala temperaturmätare för central registrering har installerats i hälften av lägenheterna.
2022	Uppdatering av värmesystem genom installation av utrustning för avgasning, tryck och filtrering av vatten
2022	Byte till LED-belysning i två carportar
2022	Installation av laddboxar för elbil

Föreningen planerar följande åtgärder under kommande år:

Årtal	Ändamål
2024	Värmeåtervinning av ventilationsluft (ingår i energisparprogram)
2024	Justering inglasning balkonger
2025	Omläggning asfalt på kör- och gångbanor
2026	Tvätt av tegelfasad
2029	Renovering carport, stuprör och hängrännor

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet.

Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

Under året har styrelsen deltagit i flera gemensamma träffar anordnade av HSB Mälardalarna. Föreningens medlemmar har under året erhållit information från styrelsen gällande sänkt elförbrukning, solceller, nya maskiner i tvättstuga samt avgiftshöjningar. Vid föreningens två stämmor har även allmänna frågor tagits upp och information tillhandahållits.

HSB Mälardalarna har det ekonomiska administrativa avtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	194	225	224	243	231
Skuldsättning, kr/kvm	1 893	1 952	2 012	1 775	1 834
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 933	1 993	2 054	1 812	1 872
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	238	219	212	195	208
Årsavgifter, kr/kvm	703	670	657	657	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	95	95	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	749	694	679	688	679
Nettoomsättning, tkr	2 452	2 332	2 290	2 315	2 296
Resultat efter finansiella poster, tkr	-508	316	352	491	-196
Soliditet, %	37	37	40	41	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning gällande förlust

Uppkommen förlust beror bland annat på ökade driftskostnader, ett högre ränteläge samt underhållsåtgärder dels utförda under 2023 med kostnader som avser 2022 men är bokförda resultatmässigt under 2023. 2022 års kostnader för underhållsåtgärder påverkar ej kassaflödet 2023.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	593 200	0	0	593 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	851 939	0	-736 702	115 237
S:a bundet eget kapital, kr	1 445 139	0	-736 702	708 437
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 420 349	315 864	736 702	4 472 915
Årets resultat, kr	315 864	-315 864	-507 897	-507 897
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 736 213	0	228 805	3 965 018
S:a eget kapital, kr	5 181 352	0	-507 897	4 673 455

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 119 000 kr samt ianspråktagande skett med 855 702 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 736 213
Årets resultat, kr	-507 897
Reservation till underhållsfond, kr	-119 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	855 702
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 965 018

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 965 018

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 452 295	2 332 383
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	75 067	9 895
Summa rörelseintäkter		2 527 362	2 342 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 624 180	-1 407 821
Planerat underhåll	Not 5	-881 007	-151 320
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-80 150	-82 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-306 445	-293 605
Summa rörelsekostnader		-2 891 783	-1 934 760
Rörelseresultat		-364 420	407 518
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 545	7 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-182 022	-99 518
Summa finansiella poster		-143 477	-91 653
Årets resultat		-507 897	315 864
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-119 000	-72 000
Disposition underhållsfond		855 702	151 320
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		736 702	79 320
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		228 805	395 184

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	10 732 431	9 706 046
Mark	Not 11	322 950	322 950
Markanläggningar	Not 12	208 000	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	435 956	719 608
		<u>11 699 337</u>	<u>10 748 604</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>11 699 837</u>	<u>10 749 104</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	160	160
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		834 358	2 460 085
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	439 483	407 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 437	67 764
		<u>1 347 438</u>	<u>2 935 561</u>

Kortfristiga placeringar	Not 17	0	300 000
--------------------------	--------	---	---------

Kassa och bank	Not 18	2 000	1 468
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 349 438</u>	<u>3 237 029</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>13 049 275</u>	<u>13 986 133</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		593 200	593 200
Underhållsfond		115 237	851 939
		<u>708 437</u>	<u>1 445 139</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 472 916	3 420 349
Årets resultat		-507 897	315 864
		<u>3 965 018</u>	<u>3 736 214</u>
Summa eget kapital		<u>4 673 455</u>	<u>5 181 353</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	3 214 022	3 414 022
		<u>3 214 022</u>	<u>3 414 022</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	3 175 000	3 175 000
Leverantörsskulder		103 270	223 960
Aktuell skatteskuld		3 519	299
Fond för inre underhåll		68 928	68 928
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	1 459 579	1 446 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	351 502	476 387
		<u>5 161 798</u>	<u>5 390 759</u>
Summa skulder		<u>8 375 820</u>	<u>8 804 781</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>13 049 275</u>	<u>13 986 133</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-507 897	315 864
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	306 445	293 605
Kassaflöde från löpande verksamhet	-201 452	609 469
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 603	-400 172
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-228 961	1 738 454
Kassaflöde från löpande verksamhet	-468 016	1 947 751
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-973 526	-337 000
Investeringar i maskiner/inventarier	-283 652	-719 607
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 257 178	-1 056 607
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	-1 925 194	691 144
Likvida medel vid årets början	2 761 553	2 070 409
Likvida medel vid årets slut	836 358	2 761 553

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,6 %

Markanläggningar 0,7 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 870 410 kr. (870 410 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 259 132	2 214 588
Hyror, p-platser och lokaler	98 600	99 880
Övriga avgifter, El IMD	88 651	10 950
Övriga intäkter	5 912	6 965
	2 452 295	2 332 383
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	75 067	0
Återbäring försäkringsbolag	0	9 895
	75 067	9 895
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	309 377	286 001
Reparationer	72 569	14 579
El	246 196	205 614
Uppvärmning	403 515	365 045
Vatten	154 002	167 285
Sophämtning	70 397	62 658
Övriga avgifter	145 401	96 216
Förvaltningskostnader	119 684	119 235
Fastighetsavgift	75 734	72 514
Övriga driftskostnader	27 305	18 674
	1 624 180	1 407 821
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	25 304	0
Underhåll enligt plan	855 702	151 320
	881 007	151 320
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	35 450	35 650
Vicevärdsarvode	27 000	30 000
Övriga arvoden	2 000	2 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	12 700	11 364
	80 150	82 014
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	290 445	293 605
Markanläggningar	16 000	0
	306 445	293 605
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	37 472	7 841
Ränteintäkter skattekonto	916	24
Övriga finansiella intäkter	157	0
	38 545	7 865
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	181 482	99 158
Övriga finansiella kostnader	540	360
	182 022	99 518

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 282 464	16 945 464
Årets nyanskaffning	0	337 000
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	1 540 830	0
Omklassificerat till markanläggning	-240 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 583 294	17 282 464
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 576 418	-7 282 813
Omklassificering till markanläggning	16 000	0
Årets avskrivningar	-290 445	-293 605
Utgående avskrivningar	-7 850 863	-7 576 418
Bokfört värde	10 732 431	9 706 046
Taxeringsvärde för Soltofta 20 i Falun. Värdeår 1966		
Byggnad - bostäder hyreshus	28 000 000	28 000 000
Byggnad - lokaler	264 000	264 000
	28 264 000	28 264 000
Mark - bostäder hyreshus	9 600 000	9 600 000
Mark - lokaler	0	0
	9 600 000	9 600 000
Taxeringsvärde totalt	37 864 000	37 864 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	322 950	322 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 950	322 950
Bokfört värde	322 950	322 950
Not 12 Markanläggningar		
Omklassificering från byggnad	240 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 000	0
Ingående omklassificering från byggnad	-16 000	0
Årets avskrivningar	-16 000	0
Utgående avskrivningar	-32 000	0
Bokfört värde	208 000	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	719 608	0
Årets investeringar	1 257 178	719 608
Omklassificering till byggnad	-1 540 830	0
Utgående anskaffningsvärde	435 956	719 608
Energiprojekt, beräknad kostnad 1 600 000 kr. Ventilationsprojekt, beräknad kostnad 3 000 000 kr. Färdigställs 2024-06.		
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		160	160		
		160	160		
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		43	23 303		
Övriga fordringar		439 440	384 250		
		439 483	407 553		
Not 18 Kassa och bank					
Handkassa		2 000	1 468		
		2 000	1 468		
Not 19 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	593 200	851 939	3 420 349	315 864	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			315 864	-315 864	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-855 702	855 702		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		119 000	-119 000		
Årets resultat				-507 897	
Belopp vid årets slut	593 200	115 237	4 472 916	-507 897	
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2854328073	1,48%	2026-11-25	3 414 022	200 000
Swedbank	2953740137	4,93%	2024-03-28	2 975 000	0
				6 389 022	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 214 022	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					5 389 022
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				10 694 800	10 694 800
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				10 694 800	10 694 800
Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				200 000	3 175 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 975 000	0
				3 175 000	3 175 000
Not 22 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				12 699	11 363
Källskatt				16 560	23 122
Mervärdesskatt				19 069	450
Övriga kortfristiga skulder				1 411 250	1 411 250
				1 459 579	1 446 185
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				211 002	183 177
Upplupna räntekostnader				5 829	5 756
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				134 671	287 454
				351 502	476 387
Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Falun, 2024

Digitalt signerad av

.....
Gustav Boklund.....
Sten-Ove Claesson.....
Oscar Rissveds.....
Ola Nyberg.....
Mikael Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Camilla Timbré
Av stämman vald revisor.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun, org.nr. 783200-2104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Camilla Timbré
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUSTAV BOKLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 18:36:35



OLA NYBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 15:29:46



OSCAR RISSVEDS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:20:13



STEN-OVE CLAESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 19:53:46



MIKAEL PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 08:30:16



CAMILLA TIMBRÉ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 12:47:36



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 10:06:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAMILLA TIMBRÉ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 12:46:13



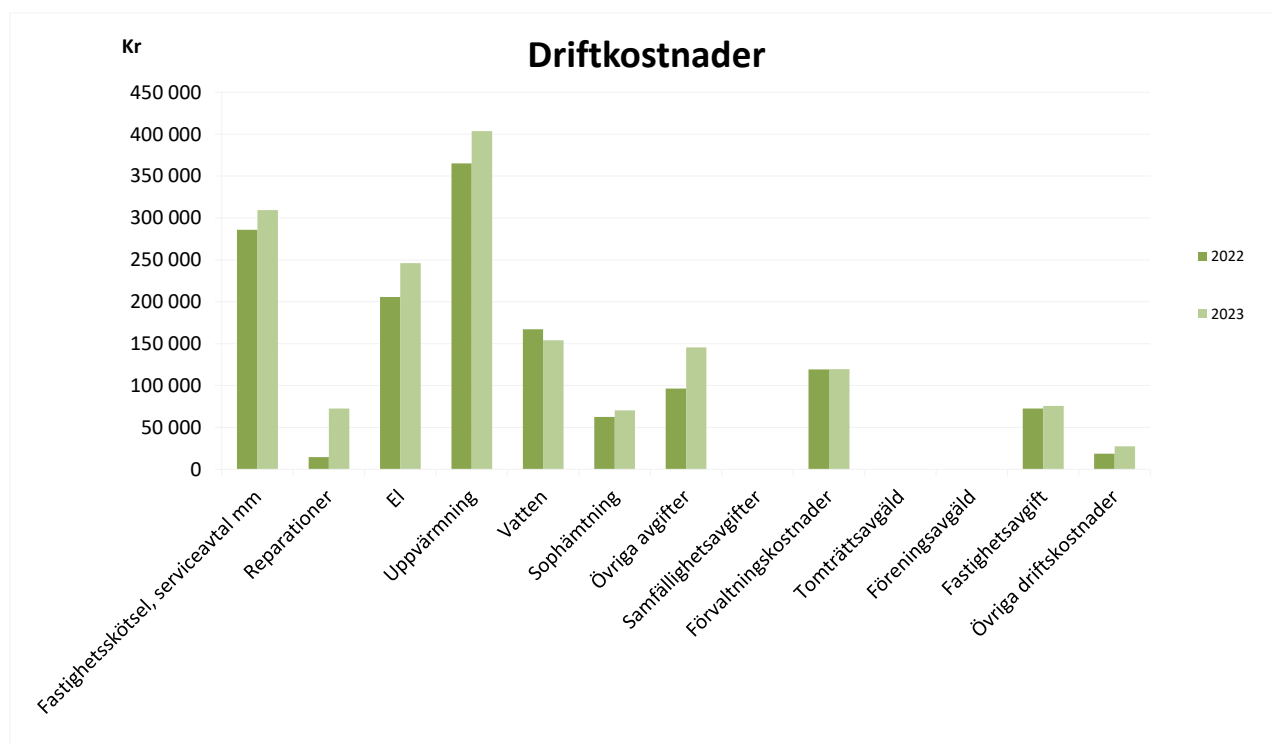
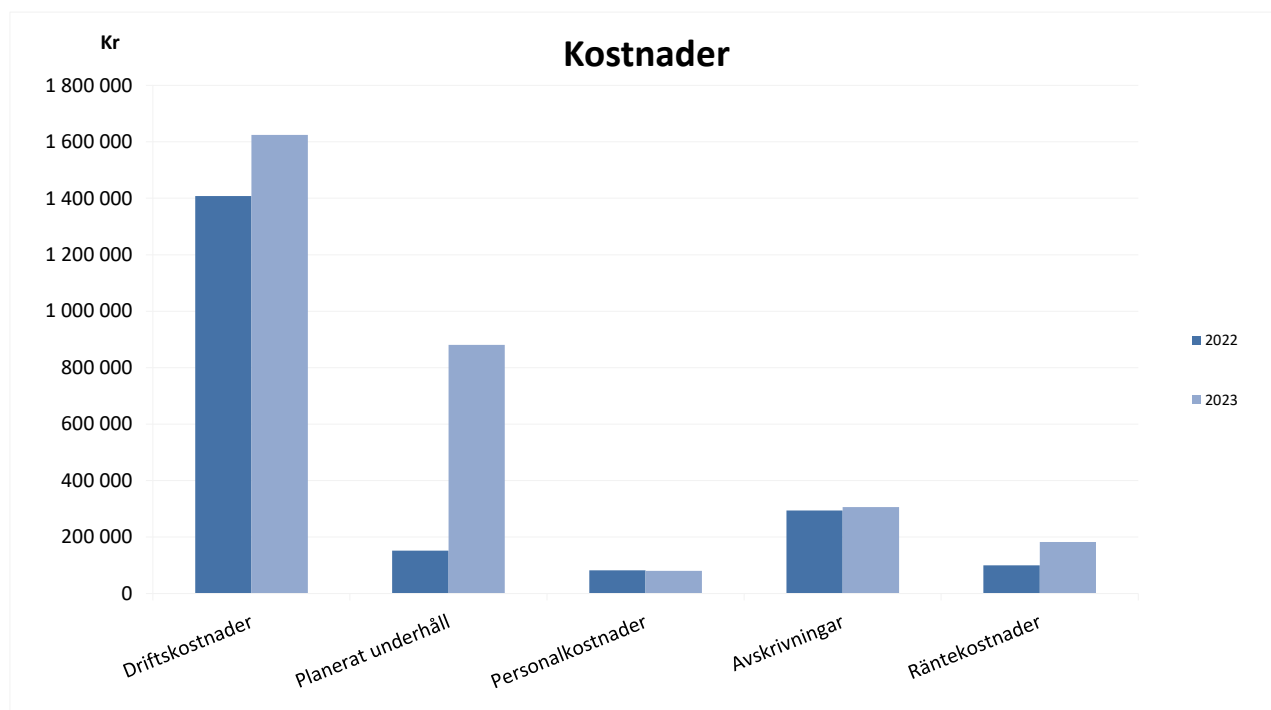
TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-30 kl. 10:07:49



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun



194

KR/KVM

SPARANDE



1893

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



238

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



703

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 194 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1893 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 238 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 703 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.